第10章　条例および開発指導要綱等

Ⅰ　長浜市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例

平成18年３月30日

条例第216号

（趣旨）

第１条　この条例は、都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第33条第３項、第34条第11号及び第34条第12号並びに都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「政令」という。）第19条第１項及び第36条第１項第３号ハの規定に基づくもののほか、開発許可等の基準に関し必要な事項を定めるものとする。

（政令第19条第１項ただし書の規定により条例で定める開発行為の規模）

第２条　政令第19条第１項ただし書に規定する条例で区域を限り定める開発行為の規模は、次の各号に掲げる区域に応じ、該当各号に定める規模とする。

（１）　市街化区域（道路を築造するものに限る。）　500平方メートル

（２）　長浜北部都市計画区域　1,000平方メートル（ただし、道路を築造するものは500平方メートル）

（法第33条第３項の規定により条例で定める技術的細目）

第３条　法第33条第３項の規定により条例で定める技術的細目は、政令第25条第６号に規定する技術的細目について、政令第29条の２第１項第５号の規定に基づき、次に掲げるものとする。

（１）　主として住宅の建築の用に供する目的で行う開発行為については、設置すべき施設の種類は、公園とする。

（２）　設置すべき公園、緑地又は広場の１か所当たりの面積の最低限度は、150平方メートルとする。

（法第34条第11号の条例で指定する土地の区域）

第４条　法第34条第11号に規定する条例で指定する土地の区域（以下「指定区域」という。）は、次の各号のいずれにも該当すると認められる土地の区域のうち、市長が指定する土地の区域とする。

（１）　おおむね50以上の建築物（市街化区域内に存するものを含む。）が連たんしている土地の区域であって、次のいずれにも該当するもの

ア　当該土地の区域の全部又は一部が、市街化区域から１キロメートルの範囲内に存する土地の区域

イ　主要な道路が、環境の保全上、災害の防止上、通行の安全上又は事業活動の効率上支障がないような規模で適当に配置されており、かつ、当該区域外の相当規模の道路と接続している土地の区域

ウ　排水路その他の排水施設が、当該区域内の下水を有効に排出するとともに、その排出によって当該区域及びその周辺の地域に溢水等による被害が生じないような構造及び能力で適当に配置されている土地の区域

（２）　当該土地の区域を指定区域とすることが、隣接し、又は近接する市街化区域の計画的な市街化を図るうえに支障がない土地の区域

（３）　政令第８条第１項第２号ハ又はニに掲げる土地の区域に準ずる土地の区域及び政令第29条の９各号に掲げる区域（これらの区域及びその周辺の地域の状況等により開発行為を行うのに支障がないと認められる区域を除く。）を含まない土地の区域

２　市長は、指定区域を指定したときは、その旨及び区域を告示しなければならない。
３　前２項の規定は、指定区域の区域の変更について準用する。
（環境の保全上支障があると認められる予定建築物等の用途）
第５条　法第34条第11号に規定する開発区域及びその周辺の地域における環境の保全上支障があると認められる用途として条例で定める予定建築物等の用途は、次の各号に定める建築物以外の用途とする。
（１）　自己の居住の用に供する住宅（建築基準法（昭和25年法律第201号）別表第２（い）項第２号に掲げるものを含む。）
（２）　自己の居住の用に供する住宅以外の住宅（建築基準法別表第２（い）項第２号に掲げるものを含む。）で戸建てのもの（規則で定める基準を満たすものに限る。）
（法第34条第12号の条例で定める開発行為）
第６条　法第34条第12号に規定する条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定める開発行為は、政令第29条の９各号に掲げる区域（当該区域及びその周辺の地域の状況等により開発行為を行うのに支障がないと認められる区域を除く。）を含まない区域における別表に掲げる開発行為とする。
（法第34条第12号により条例で市長が指定する区域）
第７条　前条に定める区域のうち、別表第４項及び第５項に規定する土地の区域は、次の各号のいずれにも該当すると認められる土地の区域であって、市長が指定する土地の区域（以下「指定集落区域」という。）とする。
（１）　当該土地の区域における居住者の減少にともないコミュニティ維持への対応が必要であって、独立して一体的な日常生活圏を構成していると認められる土地の区域のうち、第４条第１項第１号イ及びウに掲げる区域に該当するもの
（２）　当該土地の区域を指定集落区域とすることが、開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがない土地の区域
２　市長は、前項の規定により指定集落区域を指定したときは、その旨及び区域を告示しなければならない。
３　前２項の規定は、指定集落区域の区域の変更について準用する。
（政令第36条第１項第３号ハの条例で定める建築物等）
第８条　政令第36条第１項第３号ハに規定する条例で区域、目的又は用途を限り定める建築物又は第１種特定工作物は、第６条に規定する開発行為に係る予定建築物の要件に該当する建築物とする。
（委任）
第９条　この条例の施行に関し、必要な事項は、規則で定める。

附　則

（施行期日）
１　この条例は、平成18年４月１日から施行する。
（長浜市手数料条例の一部改正）
２　長浜市手数料条例（平成18年長浜市条例第73号）の一部を次のように改正する。
別表２許可、認定、承認、審査、検査等に係る手数料（建築基準法（昭和25年法律第201号）に基づくものを除く。）の２の項を次のように改める。
（略）

附　則

この条例は、平成19年11月30日から施行する。

附　則

（施行期日）

1　この条例は、平成24年４月１日から施行する。

（経過措置）

2　この条例の施行の日の前日までに、浅井湖北都市計画区域又は木之本高月都市計画区域において長浜市開発事業に関する指導要綱（平成18年長浜市告示第120号）の規定に基づく工事の着手届出が提出された開発行為（道路を開発区域内に配置するものに限る。）については、なお従前の例による。

附　則

（施行期日）

1　この条例は、公布の日から起算して３か月を超えない範囲内において規則で定める日（以下「施行の日」という。）から施行する。

（経過措置）

2　この条例による改正後の長浜市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例（以下「新条例」という。）第２条第１号及び第２号ただし書に該当する開発行為で、施行の日の前日までに、長浜市道路位置指定指導要綱（平成18年長浜市告示第117号）第10条の規定による申請がなされ、かつ、施行の日から起算して１年を超えない日までの期間に当該申請に係る工事を完了し長浜市建築基準法等施行細則（平成18年長浜市規則第131号）第13条第４項の規定による申請がなされたものについては、なお従前の例による。

3　新条例第２条第２号ただし書以外の部分に該当する開発行為で、施行の日の前日までに、建築基準法第６条第１項及び第６条の２第１項並びに第18条第２項の規定に基づく申請がなされたものについては、なお従前の例による。

附　則

（施行期日）

1　この条例は、令和４年４月１日から施行する。

（経過措置）

2　この条例の施行の日前に都市計画法第29条、第35条の２及び第43条の規定により申請がなされたものについては、なお従前の例による。

別表（第６条、第７条関係）

1　開発区域周辺の市街化調整区域内に、10年以上継続して居住（市街化調整区域が拡張された区域においては、区分に関する指定日以前の居住期間を含む。）している者（現に居住している住宅を所有する者に限る。）と同居し、又は同居していた３親等内の親族が、婚姻等による別世帯の構成、転勤等による転入等に伴い、新たに自己の居住の用に供する住宅を必要とし、かつ、市街化区域における当該住宅の建築が困難であると認められる場合に、当該居住地又はその周辺の地域における土地（自ら所有し、又は相続等により承継することが確実であると認められる土地に限る。）に当該住宅を建築することを目的として行う開発行為（規則で定める規模を超えないものに限る。）

2　開発区域周辺の市街化調整区域内に、10年以上継続して居住（市街化調整区域が拡張された区域においては、区分に関する指定日以前の居住期間を含む。）している者が、借家から

の転居に伴い、新たに自己の居住の用に供する住宅を必要とし、かつ、市街化区域における建築が困難であると認められる場合に、当該居住地又はその周辺の地域における土地（自ら所有し、又は相続等により承継することが確実であると認められる土地に限る。）に当該住宅を建築することを目的として行う開発行為（規則で定める規模を超えないものに限る。）

３　土地収用法（昭和26年法律第219号）第３条各号に掲げるものに関する事業の施行により、市街化調整区域に存する自己の居住の用に供する住宅を移転し、又は除却する必要がある場合に、当該住宅を所有する者が、当該住宅の存する土地の周辺の地域に、従前と同一の用途及び同程度の規模で当該住宅に代わるものを建築することを目的として行う開発行為（規則で定める規模を超えないものに限る。）

４　新たに自己の居住の用に供する住宅（建築基準法別表第２（い）項第２号に掲げるものを含む。）を必要とし、かつ、市街化区域における建築が困難であると認められる場合に、第７条の規定により指定した土地の区域に当該住宅を建築することを目的として行う開発行為（規則で定める規模を超えないものに限る。）

５　新たに自己の居住の用に供する住宅（建築基準法別表第２（い）項第２号に掲げるものを含む。）を必要とする者のために、第７条の規定により指定した土地の区域において、第５条第２号の用途に供することを目的として行う開発行為（規則で定める基準を満たすものに限る。）

【参考】建築基準法施行令（抜粋）

（第１種低層住居専用地域内に建築することができる兼用住宅）

第130条の３　法別表第２（い）項第２号（法第87条第２項又は第３項において法第48条第１項の規定を準用する場合を含む。）の規定により政令で定める住宅は、延べ面積の２分の１以上を居住の用に供し、かつ、次の各号のいずれかに掲げる用途を兼ねるもの（これらの用途に供する部分の床面積の合計が50平方メートルを超えるものを除く。）とする。

１　事務所（汚物運搬用自動車、危険物運搬用自動車その他これらに類する自動車で国土交通大臣の指定するもののための駐車施設を同一敷地内に設けて業務を運営するものを除く。）

２　日用品の販売を主たる目的とする店舗又は食堂若しくは喫茶店

３　理髪店、美容院、クリーニング取次店、質屋、貸衣装屋、貸本屋その他これらに類するサービス業を営む店舗

４　洋服店、畳屋、建具屋、自転車店、家庭電気器具店その他これらに類するサービス業を営む店舗（原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）

５　自家販売のために食品製造業（食品加工業を含む。以下同じ。）を営むパン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋その他これらに類するもの（原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）

６　学習塾、華道教室、囲碁教室その他これらに類する施設

７　美術品又は工芸品を製作するためのアトリエ又は工房（原動機を使用する場合にあつては、その出力の合計が0.75キロワット以下のものに限る。）

Ⅱ　長浜市都市計画法等施行細則

平成18年３月30日
規則第182号

（趣旨）

第１条　都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）の規定に基づく事務のうち、市長の処理すべき事務及び滋賀県知事の権限に属する事務の処理の特例に関する条例（平成18年滋賀県条例第71号）第２条の規定により長浜市長が処理する事務の施行については、法、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号。以下「政令」という。）及び都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号。以下「省令」という。）並びに長浜市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例（平成18年長浜市条例第216号。以下「条例」という。）に定めるもののほか、この規則の定めるところによる。

（申請書等の様式）

第２条　法、政令及び省令の規定による申請書等は、特に定めるもののほか、それぞれ次に定める様式によるものとする。

（１）　法第25条第２項に規定する調査（測量）のための立入通知書（様式第１号）
（２）　法第26条第１項に規定する障害物の伐除・土地の試掘等許可申請書（様式第２号）
（３）　法第26条第１項に規定する障害物の伐除・土地の試掘等に係る意見聴取書（様式第３号）
（４）　法第26条第１項及び第３項に規定する障害物の伐除・土地の試掘等許可証（様式第４号）
（５）　法第26条第２項に規定する障害物の伐除・土地の試掘等許可通知書（様式第５号）
（６）　法第27条第１項及び第２項に規定する身分証明書（様式第６号）
（７）　法第82条第２項に規定する身分証明書（様式第６号の２）
（８）　法第28条第１項の規定による開発行為許可書（様式第７号）
（９）　法第29条第２項の規定による開発行為許可書（様式第７号の２）
(10)　省令第16条第２項に規定する設計説明書（様式第８号）
(11)　省令第17条第１項第３号に規定する開発行為施行同意書（様式第９号）
(12)　法第34条第13号の規定による届出書（様式第10号）
(13)　法第34条の２第１項の規定による開発行為協議書（様式第10号の２）
(14)　法第34条の２第１項の規定による開発行為協議成立通知書（様式第10号の３）
(15)　法第35条の２第１項の規定による開発行為変更許可申請書（様式第11号）
(16)　法第35条の２第１項の規定による開発行為変更許可書（様式第12号）
(17)　法第35条の２第３項の規定による開発行為変更届出書（様式第13号）
(18)　法第35条の２第３項の規定による開発行為変更届出受理通知書（様式第14号）
(19)　法第35条の２第４項の規定による開発行為変更協議書（様式第14号の２）
(20)　法第35条の２第４項の規定による開発行為変更協議成立通知書（様式第14号の３）
(21)　法第37条第１号の規定による工事完了公告以前の建築物の建築又は特定工作物の建設承認申請書（様式第15号）
(22)　法第37条第１号の規定による工事完了公告以前の建築物の建築又は特定工作物の建設承認書（様式第16号）
(23)　法第41条第２項ただし書の規定による建築物特例許可申請書（様式第17号）
(24)　法第41条第２項ただし書の規定による建築物特例許可書（様式第18号）
(25)　法第42条第１項ただし書の規定による予定建築物等以外の建築物の建築又は特定工作物の新設許可申請書（様式第19号）

(26)　法第42条第１項ただし書の規定による予定建築物等以外の建築物の建築又は特定工作物の新設許可書（様式第20号）
(27)　法第43条第１項の規定による許可書（様式第21号）
(28)　法第43条第３項の規定による建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設協議書（様式第21号の２）
(29)　法第43条第３項の規定による建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設協議成立通知書（様式第21号の３）
(30)　法第44条の規定による地位承継の届出の受理通知書（様式第22号）
(31)　法第45条の規定による地位承継承認申請書（様式第23号）
(32)　法第45条の規定による地位承継承認書（様式第24号）
(33)　省令第36条第１項の規定による開発登録簿（様式第25号）
(34)　法第53条第１項の規定による建築許可書（様式第26号）
(35)　法第53条第１項の規定による建築不許可通知書（様式第27号）
(36)　法第65条第１項の規定による都市計画事業地内行為許可申請書（様式第28号）
(37)　法第65条第１項の規定による都市計画事業地内行為許可書（様式第29号）
(38)　法第65条第１項の規定による都市計画事業地内行為不許可通知書（様式第30号）
(39)　法第65条第２項の規定による都市計画事業地内行為許可についての意見聴取書（様式第31号）

（開発許可申請の添付図書）

第３条　法第29条第１項又は第２項の規定による開発行為許可を受けようとする者は、省令第16条の規定による開発行為許可申請書を提出する際に法第30条第２項に定める図書のほか、次に掲げる図書を添付しなければならない。

（１）　設計者の資格調書（様式第32号）
（２）　申請者の資力信用調書（様式第33号）
（３）　工事施行者の工事能力調書（様式第34号）
（４）　開発区域内権利者一覧表（様式第35号）
（５）　当該開発区域の土地の公図の写し
（６）　当該開発区域の土地に係る登記事項証明書
（７）　当該開発区域の土地の求積図（縮尺500分の１以上のもの）
（８）　排水流域図及び流量計算書（縮尺5,000分の１以上のもの）
（９）　現況写真
(10)　その他市長が必要と認める図書

２　前項第２号の申請者の資力信用調書には、次に掲げる書類を添付しなければならない。

（１）　直前２事業年度分の法人税又は前２年分の所得税及び県税並びに市町税の納税証明書
（２）　法人の登記事項証明書（個人の場合は、住民票記載事項証明書）
（３）　法人にあっては、直前事業年度の財務諸表
（４）　事業経歴書

３　第１項第３号の工事施行者の工事能力調書には、建設業の許可通知書の写し（許可を受けていない場合は、法人の登記事項証明書及び事業経歴書）を添付しなければならない。

４　法第34条の２第１項の規定による協議を求めようとする者は、開発行為協議書に法第30条第２項に定める図書及び第１項第４号から第10号までに掲げる図書を添付しなければならない。

５　市長は、法第34条の２第１項の規定による協議が成立したときは、協議を求めた者へ当該協議が成立したことを通知するものとする。

（開発行為変更許可申請書等）

第４条　開発行為の変更に係る許可を受けようとする者は、開発行為変更許可申請書に前条に定めた図書のうち開発行為の変更に伴いその内容が変更されるもののほか、変更理由を記載した書類を添付しなければならない。

２　法第35条の２第４項において準用する同条第１項の規定による変更協議を求めようとする者は、開発行為変更協議書に前条に定めた図書のうち開発行為の変更に伴いその内容が変更されるもののほか、変更理由を記載した書類を添付しなければならない。

３　開発協議が成立した者が、当該協議にかかる事項について法第35条の２第１項ただし書の省令第28条の４で定める軽微な変更をしようとするときは、開発行為変更届出書を提出しなければならない。

４　市長は、法第35条の２第４項において準用する同条第１項の規定による変更協議が成立したときは、協議を求めた者へ当該変更協議が成立したことを通知するものとする。

（工事の着手届）

第５条　開発許可を受けた者は、当該開発行為に関する工事に着手したときは、速やかに工事着手届出書（様式第36号）に工事工程表を添付し、市長に提出しなければならない。

（開発行為許可標識の掲示）

第６条　開発許可を受けた者は、都市計画法による開発行為許可標識（様式第37号。以下「許可標識」という。）を、当該開発行為に関する工事に着手した日から法第36条第３項の規定による公告の日まで当該開発区域内の見やすい場所に掲示するものとする。

２　開発許可を受けた者は、許可標識を工事現場に掲示したところを撮影した写真を速やかに市長に提出するものとする。

（工事完了の届出）

第７条　法第36条第１項の規定による届出は、省令第29条の規定による工事完了届出書、次に掲げる図書を添付し市長に提出しなければならない。

（１）　確定丈量図（縮尺500分の１以上のもの）

（２）　工事の施行状況が確認できる写真

（３）　公共施設の用に供する土地の所有権移転登記に必要な書類

（４）　その他市長が必要と認める図書

（公共施設工事完了の届出）

第８条　法第36条第１項の規定による届出のうち公共施設工事完了の届出は、省令第29条の規定による公共施設工事完了届出書に、次に掲げる図書を添付し市長に提出しなければならない。

（１）　確定丈量図（縮尺500分の１以上のもの）

（２）　工事の施行状況が確認できる写真

（３）　その他市長が必要と認める図書

（建築制限等の解除の承認申請）

第９条　法第37条第１号の規定による承認を受けようとする者は、工事完了公告以前の建築物の建築又は特定工作物の建設承認申請書に、次に掲げる図書を添付し、市長に提出しなければならない。

（１）　承認申請に係る理由及び許可を受けた工事の完了年月日を記載した図書

（２）　計画平面図（縮尺500分の１以上のもの）

（３）　建築物の配置図、平面図及び立面図（縮尺200分の１以上のもの）

（４）　断面図（縮尺100分の１以上のもの）

（５）　現況写真

（工事廃止の届出）

第10条　法第38条の規定による届出は、省令第32条に規定する開発行為に関する工事の廃止の届出書に、次に掲げる図書を添付して行わなければならない。

（１）　当該工事の廃止の理由書

（２）　既に着手している工事を廃止する場合にあっては、廃止に伴う処置を記載した図書及び廃止したときの土地の現況図（縮尺500分の１以上のもの）

（市街化調整区域における建築物の特例許可の申請）

第11条　法第41条第２項ただし書の規定による建築物の特例許可を受けようとする者は、建築物特例許可申請書に、次に掲げる図書を添付し、市長に提出しなければならない。

（１）　建築物概要書（様式第38号）

（２）　付近見取図（方位、敷地の位置及び敷地の周辺の公共施設を明示すること。）

（３）　敷地現況図及び配置図（敷地の境界及び建築物の位置を明示すること。）

（４）　建築物平面図（当該許可申請が建築物の高さに係る場合には立面図を含む。）

（５）　前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

（予定建築物等以外の許可の申請）

第12条　法第42条第１項ただし書の規定による建築物又は特定工作物の許可を受けようとする者は、予定建築物等以外の建築物の建築又は特定工作物の新設許可申請書に前条各号に掲げる図書を添付し、市長に提出しなければならない。

（建築物の新築等の許可の申請）

第13条　法第43条第１項の規定による許可を受けようとする者は、省令第34条第１項に定める建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第１種特定工作物の新設許可申請書に同条第２項に定める図面のほか、次に掲げる図書を添付し、市長に提出しなければならない。

（１）　建築物概要書（様式第38号）

（２）　建築物平面図

（３）　前２号に掲げるもののほか、市長が必要と認める図書

２　法第43条第３項の規定による協議を求めようとする者は、建築物の新築、改築若しくは用途の変更又は第一種特定工作物の新設協議書に同条第２項に定める図書のほか、前項に掲げる図書を添付し、市長に提出しなければならない。

３　市長は、法第43条第３項の規定による協議が成立したときは、協議を求めた者へ当該協議が成立したことを通知するものとする。

（地位の承継の届出）

第14条　法第44条の規定による地位の承継をした者は、遅滞なく地位承継届出書（様式第39号）に承継の原因を証する書面を添付し、市長に提出しなければならない。

（地位の承継の承認申請）

第15条　法第45条の規定による地位の承継を受けようとする者は、地位承継承認申請書に、次に掲げる書類を添付し、市長に提出しなければならない。

（１）　土地の所有権その他当該開発行為に関する工事を施行する権限を取得したことを証する書類

（２）　省令第16条第５項に定める資金計画書

（３）　第３条第１項第２号に規定する申請者の資力信用調書

（４）　その他市長が必要と認める図書

（適合証明）

第16条　省令第60条の規定による証明書の交付を受けようとする者は、都市計画法の規定に適合する

建築物等であることの証明書の交付願（様式第40号）に、次の図書を添付し、市長に提出しなければならない。

（１） 位置図（縮尺2,500分の１以上のもの）

（２） 現況図、土地利用計画図（縮尺500分の１以上のもの）、横断面図（縮尺100分の１以上のもの）及び公図

（３） 建築物等の説明書

（４） 建物平面図及び立面図

（５） 土地に係る登記事項証明書

（６） その他市長が必要と認める図書

（申請書の提出部数）

第17条　法、政令、省令及びこの規則により市長に提出する書類の部数は２部とする。ただし、第５条の工事着手届出書、第７条の工事完了届出書、第８条の公共施設工事完了届出書、第10条の開発行為に関する工事の廃止の届出書及び第14条の地位承継届出書の提出部数は１部とする。

（条例第５条第２号及び条例別表第５項の開発行為等の基準）

第18条　条例第５条第２号及び別表第５項に規定する規則で定める基準は、次に掲げるとおりとする。

（１） 新たな道路の築造がないこと。

（２） 農地（農地法（昭和27年法律第229号）その他関係法令に適合して転用された農地で、当該転用の目的に供された日から起算して一年を超えないものを含む。）以外の土地であること。

（３） 建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第１項各号の道路が、開発区域に適切に配置されていること。ただし、開発区域が法に適合して宅地化されたものであると認められる土地である場合は、配置されている道路を建築基準法第42条第２項の道路とすることができる。

（４） 賃貸を目的とした住宅でないこと。

（５） 開発区域全体の面積は3,000平方メートル未満であること。

２　前項第３号ただし書に規定する配置されている道路を建築基準法第42条第２項の道路とする場合は、当該道路の境界線と同項の規定により道路の境界線とみなされる線との間にある土地を道路として整備し、市に寄附すること。

（条例別表の開発行為の規模等）

第19条　条例別表第１項、第２項、第４項及び第５項に規定する規則で定める開発行為の規模は、路地状通路部分のみによって道路に接する敷地の路地状通路部分を除き、500平方メートルとする。

２　条例別表第３項に規定する規則で定める開発行為の規模は、路地状通路部分を除き、500平方メートル（移転し、又は除却する住宅の存する土地の1.5倍に相当する面積が500平方メートルを超える場合にあっては、当該1.5倍に相当する面積）とする。

附　則

この規則は、平成18年４月１日から施行する。

附　則（平成19年４月１日規則第73号）

この規則は、公布の日から施行する。

附　則（平成19年11月30日規則第123号）

この規則は、公布の日から施行する。

附　則（平成20年６月１日規則第59号）

この規則は、公布の日から施行する。

附　則（平成21年４月１日規則第25号）

この規則は、公布の日から施行する。

附　則（平成22年３月15日規則第39号）

この規則は、公布の日から施行する。

附　則（平成22年10月１日規則第100号）

この規則は、公布の日から施行する。

附　則（平成24年３月31日規則第26号）

この規則は、平成24年４月１日から施行する。

附　則（平成28年４月１日規則第21号）

この規則は、公布の日から施行する。

附　則（平成28年９月30日規則第91号）

この規則は、長浜市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例の一部を改正する条例（平成28年長浜市条例第38号）の施行の日から施行する。

附　則（令和元年７月１日規則第53号）

この規則は、公布の日から施行する。

Ⅲ　長浜市開発事業に関する指導要綱

平成18年２月13日
告示第120号

（目的）

第１条　この要綱は、めぐまれた自然環境、歴史及び伝統を保全しつつ、豊かな文化都市づくりを図るため、市内において行われる開発事業について一定の基準により適切な指導と規制を行い、事業主の協力を得て健康で、かつ、良好な都市環境の整備及び市民福祉の増進に寄与することを目的とする。

（適用範囲等）

第２条　この要綱は、次の各号のいずれかに該当する事業（以下「開発事業」という。）に適用する。

（１）　都市計画法（昭和43年法律第100号。以下「法」という。）第29条の許可申請を要する事業及び法第34条の２の協議を要する事業

（２）　宅地造成等規制法の一部を改正する法律（令和４年法律第55号）による改正前の宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号。以下「旧宅造法」という。）に基づく宅地造成事業

（３）　法の許可申請を要しない事業であっても都市計画区域内において1,000平方メートル以上又は都市計画区域外において10,000平方メートル以上の規模の造成（切土及び盛土）を行う事業

（４）　都市計画区域内で計画戸数（室数）が30戸以上の集合住宅等（共同住宅、長屋住宅、マンション、ワンルームマンション、寄宿舎、社宅、ホテル、旅館、老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、グループホームその他これらに類するものをいう。）を建築する事業

（５）　前各号のほか、市長が計画的なまちづくりを進めるうえで必要と認める開発行為又は建築物を建築する事業

２　この要綱において「開発区域」とは、開発事業を行う土地の区域をいう。

３　この要綱において「事業主」とは、開発事業の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自ら工事を行う者をいう。

（事業主の責務）

第３条　事業主は、法令に定めるもののほか、この要綱に適合し、かつ、地域社会の発展に資するよう事業計画を策定しなければならない。

２　事業主は、前項の事業計画の策定及び実施に当たっては、地域住民の理解と協力が得られるよう努めなければならない。

（開発事業計画等の届出）

第４条　事業主は、第２条に規定する開発事業を行おうとするときは、法、旧宅造法、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）、農地法（昭和27年法律第229号）、建築基準法（昭和25年法律第201号）等による許認可を申請する前に、事業全般について市長に届出しなければならない。

２　事業主は、事業計画の変更がある場合にも、改めて市長に届出をしなければならない。ただし、手続の一部又は全部について、市長が不要と認めた場合は、この限りでない。

３　事業主は、第１項の規定に基づく届出に当たっては、開発計画事前審査願（様式第１号）を毎月第１及び第３金曜日（第１金曜日が長浜市の休日を定める条例（平成18年長浜市条例第２号）第１条第１項第３号に規定する休日に該当する場合にあっては、第２金曜日）まで

に市長へ提出しなければならない。（提出部数は、別途定める。）ただし、開発事業計画が次の各号に該当するものについては、この限りでない。

(1) 第２条第１項第１号に定める事業のうち、長浜市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例（平成18年条例第216号）第５条第１項第１号又は別表第４項に定めるもの

(2) 第２条第１項第３号に定める事業

４　前項の場合において、事業主は、開発事業計画が第２条第1項第４号に規定する集合住宅等の建築目的の場合は、開発計画事前審査願に計画概要書（様式第２号）を添付するものとする。

５　市長は、第３項の届出があった開発事業計画について、この要綱及び法に基づき長浜市が定める開発行為に関する技術基準（以下「長浜市技術基準」という。）に適合するかどうかを審査し、その結果を開発計画事前審査要件として通知するものとする。

（開発事業事前審査会）

第５条　前条第５項の審査及び開発指導の徹底を期するため、長浜市開発事業事前審査会設置規程（平成18年長浜市訓令第47号）で定める長浜市開発事業事前審査会において審査する。

２　審査会の会議は、書面により開催するものとし、審査会の議長が必要と認めるときに限り、招集して開催するものとする。

（届出等の除外）

第６条　この要綱に定める届出等については、次の各号のいずれかに該当する場合については、要しないものとする。

（１）　土地区画整理法第３条第４項及び第５項に規定する土地区画整理事業

（２）　国、県又は市が行う事業（法第３４条の２の協議を要しないものに限る。）

（３）　国又は地方公共団体の助成を受けて農業、林業又は漁業を営むために行う開発事業

（区画計画及び公益施設）

第７条　事業主は、事業計画の策定に当たっては一戸建住宅の一区画の面積を次の表の面積以上で設計するものとする。

（単位：㎡）

市街化区域（第１種、第２種低層住居専用地域を除く。）	標準区画	150
	隅切部等	140
市街化区域（第１種、第２種低層住居専用地域）	標準区画	170
	隅切部等	150
市街化調整区域（法第34条第10号）	標準区画	200
	隅切部等	180
市街化調整区域（長浜市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例（平成18年長浜市条例第216号）第５条第１号及び別表第１項から第４項を除く）	標準区画	170
	隅切部等	150
非線引き都市計画区域	標準区画	170
	隅切部等	150

（注）

１　事業主は、開発区域の面積が２ヘクタール以上又は計画戸数が60戸以上の場合は、集

会所用地として200平方メートル以上の用地を確保し、市に提供するものとする。ただし、地元（関係）自治会との事前協議により、既設の集会施設を利用することができることとなった場合はこの限りでない。集合住宅等で計画戸数が60戸以上の場合は、集会室を設けるものとし、集会室の面積は、（20＋戸数×1.0）平方メートル以上を確保するものとする。

２　事業主は、前項に定めるもののほか、開発区域の面積が10ヘクタール以上又は計画戸数が300戸以上の場合は、幼稚園、小学校、中学校、保育所、警察官派出所等の公益施設用地として、市長と別に協議し定めた面積の用地を確保して、提供するものとする。ただし、市長が不要と認めたときは、この限りでない。

（道路）

第８条　事業主は、開発区域内に都市計画が決定された道路又は新設若しくは改良を要する道路がある場合は、当該道路管理者等と協議のうえ、工事を施工しなければならない。

２　事業主は、道路管理者等が開発区域外への接続道路の整備が特に必要と認める場合には、当該道路管理者等と協議のうえ、当該工事を施工しなければならない。

（公園及び緑地）

第９条　事業主は、公園等の位置、施設等については、市長と協議のうえ、決定しなければならない。

２　開発区域内に都市計画が決定された公園がある場合は、市長と協議のうえ、事業主において整備しなければならない。

（消防水利施設）

第10条　開発区域内において必要な消防水利は、市長と協議して、事業主において設置しなければならない。

２　消防活動の空地について、市長と協議のうえ、確保しなければならない。ただし、市長は、湖北地域消防本部消防長の意見を求めるものとする。

（雨水排水施設）

第11条　開発区域及び周辺の集水区域内の雨水等を排除するために必要な雨水排水施設（処理施設を含む。以下同じ。）は、河川等の管理者と協議のうえ、事業主において整備しなければならない。

２　開発事業に伴い開発区域外の関連雨水排水施設を新設又は改良する必要があると河川等の管理者が認めたときは、当該河川等の管理者と協議のうえ、事業主において整備しなければならない。

３　管理者が前２項の規定にかかわらず雨水排水施設を整備する場合は、事業主は管理者が必要と認める範囲内で、用地の確保及び事業費を負担するものとする。

（汚水排水施設）

第12条　事業主は、開発区域が市の公共下水道処理区域（下水道法（昭和33年法律第79号）第２条第８号に規定する区域。以下同じ。）内又は市長と協議により下水道処理可能区域であるときは、市の下水道計画及び技術基準に適合する汚水管、汚水ます、人孔等（以下「汚水排水施設」という。）を事業主の負担により設置しなければならない。

２　前項の区域の変更は認めない。ただし、市長がやむを得ないと認めたときは、変更することができる。

３　事業主は、前２項の規定により公共下水道に放流する場合、当該流量が既設下水道施設又は同年度施工予定の施設の排水能力を上回るときは、市長と協議のうえ事業主の負担により

排水可能な地点まで施設を改修しなければならない。ただし、市長がやむを得ないと認めたときは、改修工事の実施に代えて負担金を納付させることができる。

４　事業主は、開発区域が第１項の区域に該当しない場合においては、公共下水道の供用開始時期及び屎（し）尿処理の経済的投資効果を勘案し市長と協議のうえで汚水排水施設整備に努めなければならない。

（照明施設及び防犯施設）

第13条　事業主は、開発事業を行う場合は、市長及び所轄警察署長と協議のうえ、歩行者、自転車等の交通の安全上及び防犯上必要とする箇所に照明施設を設置するものとする。

２　前項の規定により設置した照明施設の管理、帰属等については事前に市長及び所轄警察署長と協議のうえ決定するものとする。

３　事業主は、駐車場を併設するコンビニエンスストア等の不特定多数の者が利用する施設を建築しようとする場合は、市長及び所轄警察署長と協議のうえ防犯上必要な次に掲げる措置を講じなければならない。

（１）　当該施設の駐車場等の適切な箇所に照明施設を設置すること。

（２）　駐車場及び駐輪場等に向けられた防犯カメラの設置に努めること。この場合において、防犯カメラの運用に関する指針（平成16年12月14日付滋安ま県第12号）を遵守すること。

（上水道）

第14条　事業主は、開発事業に伴い水道事業者から給水を受けようとする場合は、水道事業者の定める基準により、給水施設に要する経費を負担するものとする。

２　事業主は、水道施設の工事をする場合は水道法（昭和32年法律第177号）、水道事業者の定める規程その他の関係法令を遵守するとともに、あらかじめ水道事業者と協議して施行しなければならない。この場合、水道事業者が必要と認めるものについては、当該施設及び用地を提供しなければならない。

３　第１項の規定による上水道施設の給水及び工事の施工協議にあっては、あらかじめ第10条における消防水利施設等関係機関との協議を整え、給水に必要な事項を調整するものとする。

４　開発に伴い設置される水道施設については、公共施設に準じ開発完了時に水道事業者に帰属するものとする。

（環境衛生施設）

第15条　事業主は、市長と協議して、ごみの定時収集に必要な場所及び面積を定めなければならない。新たに集積場所を定めた場合は、用地を市に提供するものとする。

２　環境衛生施設は、周辺の景観を保全し、又は創出するための形態及び色彩とし、構造については、市長と協議しなければならない。

（駐車場）

第16条　事業主は、集合住宅等住居系の建築を目的とした開発区域にあっては、計画戸数以上の車両を収容する駐車場を整備するものとする。

２　前項に定めるもののほか、自動車を利用する施設については、充分な駐車施設を考慮し、計画するものとする。

（教育機関への届出）

第17条　事業者は、住宅事業を行うときは、あらかじめその計画を教育委員会へ届け出るものとする。

（工事の着手）

第18条　事業主は、開発事業に関する工事に着手するときは、当該工事着手の７日前までに市長に第４条第４項で付された要件に対する処理結果図書を添付のうえ、工事着手届出書（様式第３号）を提出しなければならない。ただし、法第29条に基づく開発行為については、長浜市都市計画法等施行細則（平成18年長浜市規則第182号）第５条の規定によるものとする。

（費用負担の原則及び公共施設等の引継ぎ）

第19条　公共及び公益の施設並びに用地（以下「公共施設等」という。）は、これを市へ無償で提供又は帰属（以下「移管等」という。）させるものとする。

２　事業主は、市長との協議に基づき各管理者に引き継ぐことを定めた公共施設等については、市長の指導を受けて移管等のために必要な手続をするものとし、これを完了するまでの間は事業主が管理責任を負うものとする。ただし、道路等については、別途協定書を締結するものとする。

３　事業主は、第１項の規定により公共施設等の移管等をした日から、原則として３年以内に自己の責めに起因するところにより、公共施設等の破損があった場合は、自己の負担により、これを改良又は整備しなければならない。

４　事業主は、市長又は関係機関との協議に基づき設置した公共施設等を市以外の機関又は団体に移管等する場合は、移管等の証となる書類を工事完了までに市長へ提出するものとする。

５　事業主は、市長との協議に基づき、市に帰属することとなった用地の境界を明示するため、境界標を設置するものとする。

（工事の完了検査及び移管等手続）

第20条　事業主は、工事が完了したときは、法第29条に基づく許可が必要な事業については、次の書類を添付のうえ長浜市取扱基準に定める手続を行わなければならない。

（１）　位置図

（２）　確定丈量図

（３）　工事完了写真（全体写真及び工事施行状況のわかる写真）

（４）　その他市長が必要と認める書類

２　前項以外の開発事業については、工事完了後速やかに市長に工事完了報告書（様式第４号）を提出しなければならない。

３　事業主は、工事完了後、公共施設等の移管等をする場合は、あらかじめ市長と協議し、公共施設工事完了届出書（様式第５号）及び次に掲げる書類等を市長に提出し、移管等のための検査を受けなければならない。

（１）　施設の完成図（施設の管理に必要な一切の詳細図）　１式

（２）　所有権移転登記承諾書　１通

（３）　印鑑登録証明書（法人の場合は、代表者のもの）　１通

（４）　帰属する土地の登記事項証明書　１通

（５）　資格証明書（事業主が法人である場合）　１通

（６）　分筆登記地積測量図（写し）　１通

（７）　埋設物の詳細図面　１通

（８）　施設の完成写真（境界が明確にわかる３方向以上撮影のもの）　各１通

（９）　その他市長が必要と認める書類　各１通

（緑化の推進）

第21条　事業主は、開発事業にあっては、建築区画ごとに、当該区画面積の10パーセント以上の緑化面積を確保するよう努めなければならない。ただし、商業地域において、専ら商業の用に供する目的を持ってする開発事業については、別に市長と事業主が協議して定める。

２　緑化面積は、次の場合により算出するものとする。

（１）　高中木１本につき　10平方メートル　（必要緑化面積の２分の１を限度とする。）

（２）　低木１本につき　１平方メートル

（３）　地被植物　植栽した面積

（公害等の防止）

第22条　事業主は、開発等により発生するおそれのある騒音、振動、粉じん、水質汚濁、地下水汚染等の公害の発生を未然に防止する措置を講じなければならない。

２　事業主は、公害が発生した場合は速やかに工事を中止し、自己の責任において原因の除去、被害状況の調査、被害の復旧及び被害者に対する損害賠償を行わなければならない。

３　開発等が工事完了後において、当該開発等に起因して公害、環境汚染等が発生した場合においては、事業主がその責任を負わなければならない。

（災害防止）

第23条　事業主は、開発事業を行う場合において、工事に伴う近隣の住民及び建築物、工作物等の災害防止に万全を期すとともに、必要に応じ関係地域の建築物、工作物等の調査を行う等の措置を講じなければならない。

２　事業主は、開発事業により災害の発生を未然に防止する措置を講じなければならない。

（工事中における道路交通対策）

第24条　事業主は、開発事業を行う場合においては、工事に伴う資材等の搬出、搬入について、歩行者、通行車両、周辺建築物等の安全を図るため、事前に交通安全及び道路汚損防止を目的とした運搬計画を立て、道路管理者及び所轄警察署長その他関係機関と協議のうえ、その指示に従わなければならない。

（電波障害対策）

第25条　事業主は、開発事業により発生するテレビ等の電波障害を未然に防止するため、障害発生のおそれがある場合は、あらかじめ関係機関と協議を行い、必要な措置を講じなければならない。

（日照対策等）

第26条　事業主は、高さが10メートル以上の建築物となる集合住宅等を建築する場合は、建築予定地周辺の日照、良好な風環境、採光、開放性及びプライバシーの確保並びに災害の防止に支障が生じないよう配置、空地の確保等に配慮しなければならない。

（農林漁業対策）

第27条　事業主は、開発事業の予定地が農地法に基づく許可、届出等を必要とする土地である場合において、事前に市長及び農業委員会と協議し、その指示に従わなければならない。

２　事業主は、開発事業により用排水に支障を及ぼし、又は水質の汚染等により農林漁業に影響を与えるおそれがある場合は、これを未然に防止するため必要な施設を設置しなければならない。

３　事業主は、開発事業により農林漁業施設の管理運営に悪影響を及ぼす場合又はその機能を損なうおそれがある場合は、あらかじめ関係者と協議のうえ、事前にそれぞれ必要な措置を講じなければならない。

（水質保全）

第28条　事業主は、開発事業の施行により生じる汚濁水については、開発区域内に必要な施設を設け、浄化した後でなければ開発区域外に流出させてはならない。

（関係者への周知、協議等）

第29条　事業主は、開発事業の計画を定めるに当たり、あらかじめ地域住民及び利害関係者と協議並びに調整を図っておかなければならない。

２　前項の場合、事業主は、排水施設の整備計画その他市長が特に必要と認められるものについて、地域住民の代表者及び利害関係者との間で協議並びに調整を図っておかなければならない。

３　事業主は、前２項に定める協議及び調整を図った結果について、協議及び調整結果報告書（様式第６号）により、第32条に規定する協定書の締結交換の前に市長に報告しなければならない。

４　第１項及び第２項に定める協議及び調整を図った結果、開発区域（以下この項において「区域」という。）の自治について、当該区域が存する地域の既存の自治組織に含めないこととなった場合は、区域内の新たな住民に対する市の配布物については、区域内に新たな自治組織が設けられるまでの間は、事業主の責任において配布するものとする。

５　開発事業の施行に伴い、地域住民及び利害関係者と紛争が生じたときは、事業主は、責任をもって解決しなければならない。

６　開発事業の施行により建築される建築物が、長浜市中高層等建築物に関する指導要綱（平成18年長浜市公告第122号。以下この項において「中高層要綱」という。）第２条に規定する建築物に該当する場合にあっては、第１項、第２項及び前項中「地域住民及び利害関係者」又は「地域住民の代表者及び利害関係人」とあるのは、「中高層要綱第６条第２項に規定する近隣の関係者」と読み替えるものとする。

（文化財の保存）

第30条　事業主は、開発区域内における文化財等の取扱いについては、市教育委員会と事前に協議し、その指示に従うものとする。

（景観形成）

第31条　事業主は、景観法（平成16年法律第110号）に基づく景観計画区域内において開発事業を行う場合にあっては、景観形成に努めなければならない。

２　事業主は、前項の場合において、景観法及び長浜市景観条例（平成20年長浜市条例第４号）に定めるところにより、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他長浜市景観条例施行規則（平成20年長浜市規則第14号）に定める事項をあらかじめ市長に届け出なければならない。

（協定書の締結交換）

第32条　この要綱に基づく協議について合意に達した場合は、市長が必要と認める事項について、協定書を締結交換するものとする。ただし、法第29条第１項第３号及び法第34条の２に該当するものは除く。

２　事業主は、前項の協定書を締結交換しようとするときは、長浜市開発事業に関する指導要綱に基づく協定の締結願（様式第７号）により、市長に願出するものとする。ただし、開発事業が第２条第１項第１号又は第２号に該当する場合にあっては、当該各号に係る許可申請をもって、願出がなされたものとみなす。

（適用の特例）

第33条　この要綱により難い事項については、市長は特別の措置を講じることができる。

附　則

（施行期日）

１　この要綱は、平成18年２月13日から施行する。

（経過措置）

２　この要綱の施行の日前に、合併前の長浜市開発事業に関する指導要綱（平成11年長浜市告示第35号）又は浅井町宅地造成事業に関する指導要綱（昭和47年告示第24号）（以下これらを「合併前の要綱」という。）の規定により、協議が整い、同意を与えた開発事業については、なお合併前の要綱の例による。

附　則（平成18年４月１日告示第223号）

この要綱は、平成18年４月１日から施行する。

附　則（平成19年11月30日告示第253号）

この要綱は、平成19年11月30日から施行する。

附　則（平成21年４月１日告示第119号）

この要綱は、平成21年４月１日から施行する。

附　則（平成21年12月28日告示第323号）

この要綱は、平成22年１月１日から施行する。

附　則（平成23年12月19日告示第226号）

この要綱は、平成24年４月１日から施行する。

附　則（平成28年４月１日告示第177号）

この要綱は、平成28年４月１日から施行する。

附　則（平成28年９月30日告示第297号）

この要綱は、平成28年９月30日から施行する。ただし、第２条第１項第３号から第５号までの改正規定は、長浜市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例の一部を改正する条例（平成28年長浜市条例第38号）の施行の日から施行する。

附　則（令和２年４月１日告示第143号）

この要綱は、令和２年４月１日から施行する。

附　則（令和３年４月１日告示第154号）

この要綱は、令和３年４月１日から施行する。

附　則（令和５年５月１５日告示第201号）

（施行期日）

１　この要綱は、令和５年５月２６日から施行する。ただし、第５条の改正規定は、令和５年５月１５日から施行する。

（経過措置）

２　この要綱の施行の日以後、長浜市開発事業に関する指導要綱（平成18年長浜市告示第120号）に規定する様式の用紙は、当分の間、これを取り繕って使用するものとする。

Ⅳ　長浜市中高層等建築物に関する指導要綱

平成18年２月13日
告示第122号

（目的）

第１条　この要綱は、法令等に定めがあるもののほか、市民生活における良好な環境を確保し、調和のとれた土地利用と秩序ある都市形成を図るため、市内において行われる建築行為について適切な指導及び規制を行い、建築主、設計者、工事監理者及び工事施工者（以下「建築主等」という。）の協力を得て、市民の福祉の増進に寄与することを目的とする。

（適用範囲）

第２条　この要綱は、長浜市の都市計画区域内に建築される、建築基準法（昭和25年法律第201号）第２条第１号に規定する建築物及び建築を前提とする事業で、次に掲げるものについて適用する。

（１）　高さ（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第２条に定めるところにより算定された高さをいう。）が10メートル以上の建築物（一戸建て住宅及びその付属建築物並びに個人が使用する農林漁業の用に供する建築物を除く。）

（２）　集合住宅等（共同住宅、長屋住宅、マンション、ワンルームマンション、寄宿舎、社宅、ホテル、旅館、老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅、グループホームその他これらに類するもの）のうち５戸（室）以上の建築物

（３）　前号に規定する建築物以外で、その用に供する部分の床面積の合計が、100平方メートルを超える新築の建築物（住宅及びその付属建築物並びに個人が使用する農林漁業の用に供する建築物を除く。）

（４）　既存建築物の床面積の増加で、従前の２倍を超える増築若しくは改築となる建築物（住宅及びその付属建築物並びに個人が使用する農林漁業の用に供する建築物を除く。）

（５）　用途変更により第２号又は第３号に該当することとなる建築物

（６）　道路を築造せず４以上の宅地区画を形成し分譲する事業

（建築主等の責務）

第３条　建築主等は、法令等に定めがあるもののほか、市の各種計画及びこの要綱に適合し、かつ、地域社会の発展に資するような建築計画を策定しなければならない。

２　建築主等は、建築計画の策定及び実施に当たっては、地域住民の理解と協力が得られるよう努めなければならない。

（景観形成及び環境保全）

第４条　建築主等は、周辺地域の良好な景観形成が図られるよう、建築物の形態、意匠、色彩及び素材等に配慮するとともに、建築物の敷地内の緑化を推進し、周辺地域における良好な都市景観の形成に努めなければならない。この場合において、緑化は長浜市開発事業に関する指導要綱（平成18年長浜市告示第120号。以下「開発指導要綱」という。）の規定に準じて推進するよう努めなければならない。

２　建築主等は、駐車場、ゴミ集積施設及び防犯灯など建築しようとする建築物の用途を考慮した施設の整備を図り、美しく住みよいまちづくりに努めなければならない。この場合において、駐車場は開発指導要綱の規定に準じて整備するものとし、集合住宅にあっては建築戸数以上の自動車を収容する駐車場を整備するものとする。

３　建築主等は、建築工事等により発生するおそれのある騒音、振動、粉塵、悪臭、水質汚濁等の公害の発生を未然に防止する措置を講じ、地域の環境保全に努めなければならない。

（建築計画の届出）

第５条　建築主は、第２条に規定する建築物（以下「中高層等建築物」という。）を建築しようとするときは、当該中高層等建築物の着工の10日前までに中高層等建築物計画書（様式第１号）に次に掲げる図書を添えて、市長に提出しなければならない。ただし、開発指導要綱に基づく届出をしている場合は、提出図書の全部又は一部を省略することができる。

（１）　中高層等建築物の位置図、配置図、平面図及び立面図

（２）　土地利用計画図（駐車場配置や緑化計画がわかるもの）

（３）　電波障害が予想される場合は、電波障害予想範囲図及び対策計画書

（４）　建築基準法施行規則（昭和25年建設省令第40号）第１条の３第１項の表１に掲げる日影図（建築基準法第56条の２第１項の規定により日影による高さの制限を受ける建築物に限る。）

（５）　その他市長が必要と認めるもの

（関係者への周知及び調整）

第６条　建築主等は、法令の定めがあるもののほか、次に定める事項について事前に近隣の関係者への周知及び調整を図り、当該建築行為に起因する紛争の防止に努めなければならない。

（１）　中高層等建築物の用途、規模、構造、工法、工事期間等

（２）　日影の影響及びその対策

（３）　電波障害の影響及びその対策

（４）　建築工事等に伴う騒音、振動、粉塵、悪臭、水質汚濁等の公害防止対策

（５）　建築工事等に伴う交通安全等の危害防止対策

（６）　駐車場、ごみ処理、排水処理その他必要な対策

（７）　自治会等への加入

（８）　その他当該中高層等建築物により影響が生じることが予測される事項

２　前項の近隣の関係者とは、次に掲げるものをいう。

（１）　当該中高層等建築物の外壁から当該中高層等建築物の高さのおおむね２倍に相当する距離の範囲内にある建築物の所有者及び居住者並びに土地の所有者

（２）　当該中高層等建築物の敷地境界から周囲10メートル以内の敷地にある建築物の所有者及び居住者

（３）　第１号又は第２号に掲げる区域の属する地元自治会長

（４）　電波障害の発生予測範囲内に属する地元自治会長

（５）　その他市長が必要と認める者

３　建築主等は、第１項に掲げる周知及び調整を終了したときは、前条に規定する中高層等建築物計画書の提出に合わせ、近隣の関係者への周知及び調整状況の報告書（様式第２号）を市長に提出しなければならない。

（標識の設置）

第７条　建築主等は、集合住宅等のうち20戸以上の建築物の建築を計画したときは、建築確認申請書を建築主事に提出しようとする30日前までに、建築予定敷地内の見やすい場所に、建築計画の概要を示す標識（様式第３号）を設置しなければならない。

２　建築主等は、前項の規定により標識を設置したときは、速やかに中高層等建築物標識設置届（様式第４号）により市長に報告しなければならない。

（その他）

第８条　この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、別に定める。

附　則

１　この要綱は、平成18年２月13日から施行する。

２　この要綱の施行の日の前日までに長浜市中高層等建築物に関する指導要綱（平成14年長浜市告示第45号）の規定によりなされた手続その他の行為は、この要綱の相当規定によりなされたものとみなす。

附　則（平成21年12月28日告示第322号）

１　この要綱は、平成22年１月１日から施行する。

附　則（平成28年４月１日告示第178号）

この要綱は、平成28年４月１日から施行する。

附　則（平成28年12月28日告示第356号）

この要綱は、平成28年12月28日から施行する。

附　則（令和２年４月１日告示第144号）

この要綱は、令和２年４月１日から施行する。

様式（略）

Ⅴ　開発協定書

開　発　協　定　書

長浜市長　　（以下「甲」という。）と事業主　　（以下「乙」という。）は、乙が長浜市　　地内に　　を造成（建設）することについて、長浜市開発事業に関する指導要綱（平成18年長浜市告示第120号）（以下「市指導要綱」という。）第32条の規定により次のとおり協定する。

（開発事業計画の策定及び施行）

第１条　次の開発事業の策定及び施行にあたっては、乙は、法令及び市指導要綱のほか、この協定の定めるところにより、信義誠実の原則に従いこれを行わなければならない。

開発事業地

開発事業名及び目的

開発工事施行者

開発事業面積

開発事業期間

２　乙は、開発事業計画の策定及び施行にあたっては、あらかじめ甲及び関係者に当該事業計画及び実施計画並びに工事施行方法について説明しなければならない。

３　前項の規定は、乙が当該事業計画及び実施計画を変更する場合について準用する。

（住民の安全の確保及び被害の補償）

第２条　乙は、法令及び市指導要綱の定めのほか、甲の指示に従い、開発事業の施行に関して必要な防災施設を自己の責任において設置し、災害及び公害の防止、その他住民の生命財産の保護並びに自然環境の保全のため、最善の努力を払わなければならない。

２　災害及び公害の未然防止のため、必要な事前調査を行い防災対策を講じるとともに、前項の防災施設は、その性質上不可能又は不適当なものを除き、一切の他の施設及び工事に先行して施行しなければならない。

３　開発の工事中における騒音、振動、粉塵、水質汚濁等の発生抑制に努めるとともに、工事中における歩行者や通行車両の安全対策により努めなければならない。

４　開発事業の施行により、又はこれに関連して災害又は公害が発生した場合には、甲の指示に従い、乙は、その責任において遅滞なく必要な措置を講じなければならない。

５　甲は、前項により措置が講ぜられた後においても、現に災害又は公害が発生したときは、乙に対し開発事業の施行の全部又は一部の一時停止、中止又は廃止その他必要な措置を講ずべきことを指示するものとし、乙は、当該指示を受けたときは、遅滞なく当該必要な措置を講ずるものとする。

（道路の整備）

第３条　乙は、開発事業の施行に伴い、当該開発事業の対象となる区域（以下「開発区域」という。）の内外において新たに必要となり、又は改良を必要とする道路については、既存の道路管理者及び甲との協議を経てこれを整備しなければならない。

２　乙は、開発区域の内外において新設又は改良をした道路で、甲に移管されるものについては、甲の指示に基づき施行するものとする。

３　乙は、前項の移管手続きが終了するまでは、当該道路について善良な管理者の注意義務をもって維持管理しなければならない。

（用水の確保）

第４条　乙は、開発事業の施行中及び完成後における必要な用水については、あらかじめ当該用水の管理者及び直接関係のある水利権者と協議のうえ、既存の水需要に支障を生じないよう適切な措置を講じなければならない。

（排水施設の整備）

第５条　乙は、あらかじめ甲と協議のうえ、地形、地質、開発区域の規模及び放流先の排水能力、利水の状況、その他周辺の状況を勘案し、かつ、開発事業の施行中及び完成後における雨水、汚水、下水等の排水量を十分に考慮して、これらを有効かつ適切に排水できるように設計した排水施設を下水道、排水路その他の排水施設又は河川その他の公共水域に接続させなければならない。

２　乙は、雨水以外の汚水等については、甲の指示する方法により処理しなければならない。

３　乙は、開発区域内の排水を川に放流する場合は、法令の規定による許認可を得るほか甲及び関係の水利権者と協議のうえ同意を得なければならない。

（消防水利施設の整備）

第６条　乙は、甲と協議のうえ、防火水そう等必要な消防水利施設を設置しなければならない。また、消防空地の確保に努めなければならない。

（公共施設及び公益的施設の整備）

第７条　乙は、前条までに規定するもののほか、開発事業の施行中及び完成後において新たに必要となり又は改良を必要とすることとなる公共施設及び公益的施設については、既存のこれらの施設の管理者及び甲と協議のうえこれを設置し、かつ整備しなければならない。

２　乙は、前項の規定により設置した公共施設及び公益的施設については、その管理運営について適正を期さなければならない。

（公共施設等移管後の管理）

第８条　指導要綱第19条第3項の規定に基づき、公共施設等の移管等をした日から、原則３年以内に乙の責めに起因するところにより、公共施設等の破損があった場合は、乙の負担により改良又は整備しなければならない。

（廃棄物の処理）

第９条　乙は、開発区域内において生ずるし尿、ごみ等の一般廃棄物については、あらかじめ甲と協議し、生活環境及び自然環境の保全上支障のないよう処理しなければならない。

（文化財の保護）

第10条　乙は、開発事業計画の策定及び施行にあたっては、甲の指示に従い、開発区域に文化財が存するときはこれを保存するように努めなければならない。

（自然保護）

第11条　乙は、開発事業計画の策定及び施行にあたっては、滋賀県自然環境保全条例（昭和48年滋賀県条例第42号）に定めるところにより、自然保護のための必要な措置を積極的に講じなければならない。

（緑化の推進）

第12条　乙は、開発時及び建築時に確保した緑化面積について、樹木や緑地の良好な維持管理を図ることにより、良好な景観の形成に努めるものとする。

（地域開発への協力）

第13条　乙は、開発事業の施行及び関連施設の建設が地域開発及び住民福祉の向上を阻害せず、むしろこれからを積極的に助長し、推進させるものとなるよう最善の努力を払い完成後における当該施設の運営管理のための必要となる労働力については、地域住民を優先的に雇用するよう努めなければならない。

（土地分譲）

第14条　乙は、分譲地（開発区域の全部又は一部の土地を区画を分けて譲渡する場合の当該区画された土地をいう。）の譲受人の募集を行おうとするときは、法令および市指導要綱の内容（建ぺい率、建築制限、分譲地の再分割の防止、緑化の推進等）について、当該募集時に譲受人に対し誠意をもって説明し、理解を得なければならない。

（協定事項の不履行の場合の措置）

第15条　乙がこの協定に定める義務を履行しない場合、その他開発事業の施行又は施設の設置に起因して損害が生じた場合においては、乙は、甲の指示するところに従い、相当額の違約金の支払い、原状回復その他損害の賠償の責めを負うものとする。

（開発事業の譲渡又は承継）

第16条　乙は、この協定にかかる開発事業又は開発区域内の土地若しくは施設についての権利を第三者に譲渡し、又は承継させる場合においては、あらかじめ甲に協議し、その同意を得なければならない。

２　乙は、前項の規定により開発事業又は開発区域内の土地若しくは施設についての権利を第三者に譲渡し、又は承継させる場合においては、これを譲り受け、又は承継した者が長浜市開発事業に関する指導要綱及びこの協定に定めた遵守事項のすべてを承継し、かつ、乙の負担していた義務については、相当の期間乙と譲受人または承継人とが連帯してその責めを負うよう必要な措置をとるものとする。

（協定の変更又は解除）

第17条　この協定に定める事項について、不測の事態によりこれを達成することが著しく困難となったものが生じたときは、甲乙協議のうえ、この協定を変更し又は解除することができるものとする。

（定めのない事項）

第18条　前項までに定めのない事項については、法令に定めるところによるもののほか、甲乙協議のうえ処理するものとする。

上記の協定の成立を証するため、この協定書２通を作成し、甲乙それぞれ1通を所持する。

年　　月　　日

甲　長浜市八幡東町６３２番地

長浜市長　　印

乙

㊞